



WOONBOND

Aan lidorganisaties van de Woonbond

Ons kenmerk: V16.0120
Afdeling: directie
Datum: 10 februari 2016
Onderwerp: Huurbeleid 2016

Geachte lidorganisatie,

De Tweede Kamer heeft de Wet doorstroming huurmarkt op 9 februari aangenomen. Hierin staan de regels voor het huurbeleid van dit jaar én het huurbeleid vanaf 2017. Met veel moties en amendementen is het oorspronkelijke wetsvoorstel van minister Blok behoorlijk aangepast. Het wetsvoorstel moet nog door de Eerste Kamer behandeld worden. Het kan dus uiteindelijk nog weer veranderen.

Huurdersorganisaties overleggen op korte termijn met hun verhuurder over het huurbeleid en de huurverhogingen van 2016. Om dit overleg goed voor te bereiden heeft de Woonbond voor de lidorganisaties themabijeenkomsten georganiseerd. Bovendien hebben we een uitgebreide brochure geschreven op basis van het wetsvoorstel van de minister. Helaas kan de brochure in de prullenbak, omdat de wet toch anders wordt dan we dachten. Wij zullen op korte termijn een aangepaste brochure opstellen, die huurdersorganisaties bij het overleg met de verhuurder kunnen gebruiken.

Hoe ziet het huurbeleid 2016 er uit?

De Woonbond vindt het jammer dat de huursombenadering zoals afgesproken is in het Sociaal Huurakkoord nog niet geldt voor dit jaar. Wel is er een huurmatiging voor de corporatiedoelgroep afgesproken. We schetsen alvast de hoofdlijnen van het huurbeleid 2016.

- In 2016 komt er een beperkte huursombenadering bij corporaties. De maximale huursomstijging is inflatie (0,6%) + 0,4%, dat is totaal 1%. Dit is echter exclusief de harmonisatie (huurverhoging bij huurderswisselingen) en exclusief de inkomensafhankelijke huurverhogingen.
- In 2016 blijven de individuele huurverhogingen zoals voorgaande jaren mogelijk. Dat betekent een basishuurverhogingspercentage van 1,5% voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 34.678. Daarboven kunnen inkomensafhankelijke opslagen gevraagd worden van 0,5% (voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.678 en € 44.360) en 2,5% (voor huishoudens met een inkomen boven € 44.360). Met de inflatie erbij komen de inkomensafhankelijke huurverhogingen dit jaar dus op maximaal 2,1%, 2,6% en 4,6%.
- Voor de commerciële huursector geldt de huursombenadering niet. Hier geldt hetzelfde beleid als vorig jaar. De maximale huur per woning is het basishuurverhogingspercentage (1,5%) plus inflatie (0,6%) is 2,1%. Voor inkomens boven de € 34.678 kan de verhuurder een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen.

Vanaf 1 januari 2017 zal er voor corporaties een huursombenadering gelden van inflatie plus 1%, inclusief de harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhoging. Die laatste kan buiten de huursombepaling vallen als daar lokaal prestatieafspraken over zijn gemaakt. Er komt dan een ander systeem van inkomensafhankelijk huurverhogingen. Huurders met een huishoudinkomen

boven €38.950 kunnen een huurverhoging van 4% plus inflatie krijgen, andere huurders maximaal 2,5% plus inflatie. Er komen twee nieuwe uitzonderingscategorieën: pensioengerechtigden en gezinnen bestaande uit vier of meer personen. Dit nieuwe systeem van inkomensafhankelijke huurverhogingen geldt vanaf 2017 voor corporaties en commerciële verhuurders.

Advies van de Woonbond over het huurbeleid 2016

De Woonbond heeft met Aedes in het Sociaal Huurakkoord een huursomstijging bij corporaties afgesproken van maximaal inflatie plus 1%. Helaas gaat deze volledige huursombenadering inclusief harmonisatie dit jaar nog niet gelden. Ook de inkomensafhankelijke huurverhogingen vallen er buiten. De Woonbond is geen voorstander van inkomensafhankelijke huurverhogingen. Als daar toch toe besloten wordt, zorg er dan voor dat het gebruikt wordt om huurders met lage inkomens tegemoet te komen, evenals huurders die in een te dure woning wonen.

Om vast te houden aan de strekking van het Huurakkoord adviseert de Woonbond zijn lidorganisaties om in te zetten op een huursomstijging van alleen het inflatiepercentage (0,6%). Bij een huursomstijging op het niveau van inflatie kom je uit op ongeveer dezelfde gemiddelde huurverhoging als wanneer het Sociaal Huurakkoord ingevoerd zou zijn. Nu worden namelijk de huurstijgingen bij harmonisatie en de inkomensafhankelijke huurstijgingen, samen ongeveer 1%, niet meegeteld in de huursom.

Huurdersorganisaties kunnen ook inzetten op een huursomstijging van maximaal inflatie plus 1%, waarin toch de harmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn opgenomen. Dit is nog niet wettelijk geregeld, maar kan wel afgesproken worden. In dat geval kunnen huurders met een laag inkomen extra ontzien worden.

Woningcorporaties hebben over het algemeen voldoende financiële ruimte om de huren beperkt te verhogen. Tussen 2012 en 2014 steeg het eigen vermogen van corporaties, vooral door de huurstijgingen, met 13 miljard euro. Uit prognoses over 2015 van de Autoriteit Woningcorporaties blijkt dat het eigen vermogen het afgelopen jaar nog harder steeg dan voorgaande jaren.

Ook de huurdersorganisaties in de commerciële huursector adviseren wij om in te zetten op inflatievolgende huurverhogingen, hoewel we beseffen dat dit lastiger ligt bij commerciële verhuurders dan bij corporaties. Maar in de commerciële huursector ligt het huurniveau al erg hoog. Bovendien zijn er onbeperkte mogelijkheden om te harmoniseren en kunnen inkomensafhankelijke huurverhogingen gevraagd worden.

Met vriendelijke groet
namens de Nederlandse Woonbond



Ronald Paping
algemeen directeur